jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 1985/6/25 4Ob517/85

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 25.06.1985

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Hon.Prof. Dr. Petrasch als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Prof. Dr. Friedl, Dr. Resch, Dr. Kuderna und Dr. Gamerith als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei A B C D Gesellschaft mbH in Altmünster, Ebenzweier 64, vertreten durch Dr. Hans Hochleitner, Rechtsanwalt in Eferding, wider die beklagte Partei Christine E, Angestellte, Bad Ischl, Pfarrgasse 15, vertreten durch Dr. Karl Kuprian, Rechtsanwalt in Bad Ischl, wegen restl. 12.199 S sA und Räumung, infolge außerordentlicher Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Kreisgerichtes Wels als Berufungsgerichtes vom 20.Juni 1984, GZ R 797/83-13, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Bad Ischl vom 23.Juli 1983, GZ 2 C 6/83-9, teilweise abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die beklagte Partei hat die Kosten ihres Rechtsmittels selbst zu tragen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die klagende Partei begehrt die Räumung der in ihrem Miteigentum stehenden Autoabstellflächen Nr.4 und Nr.12 im Haus Bad Ischl Auböckplatz 8, sowie die Zahlung von S 12.255,95 samt Anhang. Sie habe die beiden Autoabstellflächen der Beklagten auf die Dauer von 99 Jahren vermietet. § 19 Mietengesetz sei auf die Bestandflächen nicht anzuwenden. Die Beklagte habe trotz entsprechender Verpflichtung und Mahnung seit dem Jahr 1976 keine Betriebskosten mehr bezahlt. Für die Jahre 1977 bis einschließlich 1982 hafteten insgesamt S 20.062,65 an Betriebskosten aus. Von diesem Betrag würden lediglich die für die Jahre 1980 bis einschließlich 1982 ausständigen Betriebskosten in der Höhe von S 12.255,95 eingeklagt. Durch die schuldhafte Zahlungssäumnis der Beklagten sei die klagende Partei gezwungen gewesen, der Eigenhausverwaltung die auf die vermieteten Garagenabstellflächen entfallenden Betriebskosten zu ersetzen. Die beharrliche Weigerung der Beklagten, die Betriebskosten zu bezahlen, stelle einen wichtigen Grund zur vorzeitigen Auflösung des Bestandverhältnisses dar. Darüber hinaus befänden sich die Abstellflächen in einem Haus mit Wohnungseigentum. Die Wohnungseigentümer hätten ursprünglich die Garagenabstellflächen von der klagenden Partei auf 99 Jahre unter Vorauszahlung eines Mietzinses gemietet gehabt. Die Mehrzahl der Wohnungseigentümer habe bereits mit ihr Kaufverträge über die Abstellflächen abgeschlossen. Diese Verträge könnten jedoch grundbücherlich nicht durchgeführt werden, da sich die Beklagte weigere, einen solchen Vertrag zu unterschreiben, obwohl ihr angeboten worden sei, daß kein zusätzlicher Kaufpreis zu entrichten wäre. Durch diese beharrliche Weigerung der Beklagten würden die anderen Mieter und die klagende Partei erheblich belästigt. Dies rechtfertige gleichfalls die vorzeitige Vertragsauflösung.

Die Beklagte beantragte, das Klagebegehren abzuweisen, und wendete ein, es bestehe keine Verpflichtung zur Bezahlung von Betriebskosten. Bei Vertragsabschluß sei ihr ausdrücklich erklärt worden, daß für Betriebskosten keinerlei wie immer geartete Zahlungen zu leisten seien. Die klagende Partei habe während der ersten Jahre auch keine Betriebskosten in Rechnung gestellt, dann jedoch durch drei Jahre zu den Betriebskosten der Eigentumswohnung der Beklagten stillschweigend Beträge dazugeschlagen, welche die Beklagte in der Meinung bezahlt habe, es handle sich um Betriebskosten für die Eigentumswohnung. Nach Entdecken des Irrtums habe sie jegliche Zahlung für die Garagenabstellplätze eingestellt. Diese lösten auch keine Betriebskosten aus. Die Beklagte könne auch nicht zum Abschluß eines bestimmten Vertrages gezwungen werden. Das Erstgericht wies das Klagebegehren zur Gänze ab. Es stellte folgenden wesentlichen Sachverhalt fest:

Auf der Liegenschaft EZ 8 der KG Bad Ischl Haus Auböckplatz Nr.8 wurde von der klagenden Partei im Jahr 1968 eine Wohnungseigentumsanlage ohne Zuhilfenahme öffentlicher Förderungsmittel neu errichtet. Die Klägerin veräußerte die Eigentumswohnungen, darunter auch eine an die Beklagte, und blieb lediglich mit 4650/100.000-Anteilen (im Hause innen befindliche 16 PKW-Abstellflächen) und 1750/100.000-Anteilen (gleichartige Abstellflächen für 6 PKW) Miteigentümerin. Diese Garagenabstellflächen vermietete sie in der Folge an verschiedene Wohnungseigentümer, darunter die Abstellflächen Nr.4 und Nr.12 an die Beklagte. Die Streitteile schlossen am 19.4.1971 hinsichtlich des Abstellplatzes Nr.12 einen Mietvertrag beginnend mit 1.4.1971 auf die Dauer von 99 Jahren, somit bis zum 31.3.2070. Für den gesamten Mietzeitraum wurde ein Mietzins von S 40.000,-- vereinbart und bei Vertragsunterfertigung bezahlt. Das Bestandrecht und die Vorauszahlung des Mietzinses wurden im Grundbuch angemerkt. Beide Vertragspartner verzichteten darauf, den Vertrag wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes sowie wegen Irrtums oder Irreführung anzufechten. Irgendwelche Regelungen betreffend die Betriebskosten sind im Vertrag nicht enthalten. Am 24.4.1972 schlossen die Streitteile einen inhaltlich völlig gleichen Mietvertrag über den Abstellplatz Nr.4. Auch in die Kaufverträge über den Erwerb des Wohnungseigentums wurden keine Regelungen bezüglich der Betriebskosten aufgenommen, weil nach den Intentionen der Klägerin die Verrechnung der Betriebskosten bei den Eigentumswohnungen nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes erfolgen sollte. Die für die Autoabstellplätze vorgesehenen Flächen waren im Zug des ursprünglichen Parifizierungsverfahrens nicht gesondert parifiziert worden, weil nicht für jede Wohnung ein solcher Abstellplatz geschaffen worden war. Die Hausverwaltung wurde bis einschließlich 1976 von der Gebäudeverwaltung Ing. Franz F durchgeführt. Ab 1977 erfolgte sie in Form einer Eigenhausverwaltung der Wohnungseigentümer. Da in den Garagenabstellplätzen kein Wasseranschluß und keine Heizung installiert sind, konnten unter diesem Titel keine Betriebskosten anfallen. Die Gebäudeverwaltung Ing. Franz F wurde im Jahre 1971 von Wohnungseigentümer Ing. Eugen G wegen bestehender Unklarheiten um Auskunft ersucht. Ing. F antwortete mit Schreiben vom 10.9.1971, worin er darauf hinwies, daß die Garagenabstellflächen separat hätten parifiziert werden müssen, weil nicht auf jede Wohneinheit ein Abstellplatz entfalle. Weil aber diese Abstellflächen keine Betriebskosten verursachen würden - kein Wasserverbrauch und keine Heizung - müsse der Aufwand auf den reinen Wohnungseigentumsanteil umgerechnet werden. Die Beklagte hatte eine Eigentumswohnung erworben, welche sie jedoch ihrer Mutter zur Benützung überließ. Die Gebäudeverwaltung Ing. Franz F übermittelte am 31.12.1972

der Beklagten die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 1972. Die Betriebskostenanteile wurden darin gesondert nach Anteilen der Eigentumswohnung und der Garagenabstellflächen ausgeworfen, woraus sich einschließlich Erhaltungskosten und Reparaturfondbeitrag ein Gesamtbetrag von S 9.023,-- ergab. In gleicher Weise ging die Gebäudeverwaltung für das Jahr 1973 vor. Für dieses Jahr ergab sich ein Gesamtbetrag von S 8.605,--. Die Beklagte übergab die Betriebskostenabrechnungen unbesehen ihrer Mutter, die es übernommen hatte, die Betriebskosten für die Wohnung zu bezahlen. Die Beklagte kam anläßlich einer Hausversammlung Ende 1973 dahinter, daß Betriebskosten für die Garagenabstellflächen verlangt und auch bezahlt worden waren. Bei dieser Versammlung erklärte sie Ing. Franz F, daß sie in Zukunft keine Betriebskosten für die Garagenabstellflächen bezahlen werde. Sie handhabte die Nichtzahlung der Betriebskosten für die Garagen in der Folge so, daß sie bei den monatlichen Betriebskosten-akonto-Beträgen ca. S 100,-- weniger bezahlte, weil sie davon ausging, daß dieser Betrag ungefähr auf die Autoabstellflächen entfalle. Dadurch ergab sich per 31.12.1976 ein Betriebskostenrückstand von S 1.138,64, welchen Ing. Franz F vergeblich einmahnte. Ab 1977 bezahlte die Beklagte keinerlei Betriebskosten mehr. Die Eigenhausverwaltung stellte daraufhin die für die Garagenabstellflächen berechneten Betriebskosten der klagenden Partei in Rechnung, und zwar für 1980

S 3.327,90 an anteiligen Betriebskosten für die Abstellflächen und S 585,- für den Reparaturfond, für das Jahr 1981 an Betriebskosten S 3.379,40 zuzüglich Verwaltungsgebühr von S 372,-- und Umsatzsteuer, zusammen S 4.143,05. Für 1982 wurde eine Betriebskostenabrechnung noch nicht vorgelegt, es kann aber zumindest ein Betrag von S 4.143,05 auch für das Jahr 1982 als Betriebskostenbeitrag festgestellt werden. Die klagende Partei bezahlte die Betriebskosten für die Jahre 1980 und 1981. Ob dies auch hinsichtlich der Betriebskosten für das Jahr 1982 der Fall war, konnte nicht festgestellt werden. Sie versuchte, alle Autoabstellplätze zu veräußern und den jeweiligen Wohnungseigentümern ins Eigentum zu übertragen, wobei die Mietzinsvorauszahlung als Kaufpreis gelten sollte. Derzeit haben sich acht Wohnungseigentümer zum Kauf entschlossen; sieben, darunter die Beklagte, aber nicht. Die klagende Partei hatte zu MSch 4/77 des BG Bad Ischl einen Antrag auf Festsetzung von Nutzwerten der Garagenabstellflächen eingebracht, weil beabsichtigt war, diese bestimmten Eigentumswohnungen als Zubehör zuzuordnen. Dem Antrag wurde mit Beschluß vom 5.5.1977 Folge gegeben.

Rechtlich vertrat das Erstgericht die Auffassung, die vermieteten Garagenabstellflächen seien vollständig von den Bestimmungen des Mietengesetzes ausgenommen gewesen. Somit sei auch § 2 MG über den gesetzlichen Mietzins nicht anwendbar gewesen. Die zwischen den Streitteilen abgeschlossenen Mietverträge enthielten keine Regelung, wonach die Beklagte verpflichtet sei, neben dem Mietzins auch Betriebskosten für die Abstellflächen zu bezahlen. Aus dem festgestellten Verhalten der Beklagten könne auch nicht gefolgert werden, daß sie sich nach Abschluß der Mietverträge stillschweigend mit einer Erweiterung ihrer vertraglichen Verpflichtungen einverstanden erklärt hätte. Für eine ergänzende Vertragsauslegung nach § 914 ABGB sei kein Raum, weil vertraglich nicht vorgesehene Fälle nicht vorlägen. Es könne auch keine Rede davon sein, daß die Beklagte durch die Weigerung, die in Bestand genommenen Autoabstellflächen käuflich zu erwerben, zu Lasten der klagenden Partei von einem Bestandgegenstand erheblich nachteiligen Gebrauch mache.

Das Berufungsgericht gab über Berufung der klagenden Partei dem Räumungsbegehren sowie dem Begehren auf Zahlung von S 12.199,- samt Anhang statt und wies das Mehrbegehren auf Bezahlung weiterer S 56,95 samt Anhang ab. Es sprach aus, daß der von der Abänderung betroffene Wert des Streitgegenstandes insgesamt S 15.000,- nicht aber S 300.000,- übersteigt, und erklärte die Revision nach § 502 Abs.4 Z 1 ZPO für nicht zulässig. Die zweite Instanz übernahm die Feststellungen des Erstgerichtes und vertrat rechtlich die Auffassung, wenngleich ursprünglich keine Verpflichtung der Beklagten zur Bezahlung von Betriebskosten bestanden habe, sei es durch die Forderung der klagenden Partei auf Bezahlung von Betriebskosten und deren tatsächliche Bezahlung durch die Beklagte in den Jahren 1972 und 1973 zu einer Ergänzung des Mietvertrages dahin gekommen, daß die jährlich auf die vermieteten Flächen entfallenden Betriebskosten von der Beklagten zu bezahlen seien. Da die Beklagte die rückständigen Betriebskosten trotz Mahnung nicht bezahlt habe, sei die klagende Partei berechtigt gewesen, die Aufhebung des Bestandvertrages gemäß § 1118 ABGB zu verlangen. Gegen dieses Urteil richtet sich die außerordentliche Revision der Beklagten mit den Anträgen, das Ersturteil wieder herzustellen oder das Urteil des Berufungsgerichtes aufzuheben und die Rechtssache zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an eine der Vorinstanzen zurückzuverweisen.

Die Klägerin hat sich am Revisionsverfahren nicht beteiligt.

Rechtliche Beurteilung

Die außerordentliche Revision ist zulässig, weil einerseits die klagende Partei im Verfahren erster Instanz eine nachträgliche Änderung des Bestandvertrages nicht behauptet hat und andererseits auch die materiell-rechtlichen Rechtsfragen über den Einzelfall hinaus Bedeutung haben. Die Revision ist aber nicht berechtigt. Soweit die Beklagte zunächst meint, der wirtschaftliche Wert des Streitgegenstandes übersteige jedenfalls S 300.000,-, weshalb die Revision auch gemäß § 502 Abs.4 Z 2 ZPO zulässig sei, kann ihr nicht beigepflichtet werden. Die Aussprüche über den Wert des Streitgegenstandes sind im allgemeinen bindend und nur dann (so wie schon früher) unbeachtlich, wenn die prozessualen Voraussetzungen für eine Bewertung nicht vorlagen oder wenn das Berufungsgericht von zwingenden Bestimmungen der §§ 54 bis 60 JN offensichtlich abgewichen ist oder gesetzliche Ermessensrichtlinien nicht beachtet hat (Petrasch, Die Zivilverfahrensnovelle 1983 in der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes, ÖJZ 1985, 294). Die Revision ist daher nur aus den Gründen des § 502 Abs.4 Z 1 ZPO zulässig. Zu Unrecht rügt die Beklagte auch, daß es das Berufungsgericht unterlassen habe, dem Erstgericht eine Beschlußfassung nach § 33 Abs.2 und 3 MRG aufzutragen. Die Parteien haben außer Streit gestellt, daß auf das Bestandverhältnis § 19 MG nicht anwendbar war. Ebenso wie schon das Mietengesetz erfaßt auch das Mietrechtsgesetz nicht die selbständige Miete an Garagen und Kraftfahrzeugabstellplätzen, ausgenommen zu geschäftlichen Zwecken (Würth-Zingher, MRG Anm.6 a zu § 1; Würth in

Rummel, ABGB, Rz 6 zu § 1 MRG). Solche Garagenabstellplätze werden von der Vermutung der Anwendbarkeit des Mietrechtsgesetzes erst umfaßt, wenn feststeht, daß die Vermietung zu geschäftlichen Zwecken erfolgt ist, wobei die Beweislast den Behauptenden trifft (Würth aaO.; MietSlg.25.191). Eine solche Behauptung hat die Beklagte nicht aufgestellt. Fällt das Bestandverhältnis aber nicht unter das Mietrechtsgesetz, dann sind auch die Bestimmungen des § 33 Abs.2 und 3 MRG nicht anwendbar. Es kann dahingestellt bleiben, ob - wie das Berufungsgericht meint - durch die Zahlung der Betriebskosten in den Jahren 1972 und 1973 schlüssig eine Vertragsergänzung in der Richtung zustandegekommen wäre, daß sich die Beklagte verpflichtete, in Zukunft die Betriebskosten zu bezahlen. Eine solche Verpflichtung war nämlich entgegen der Ansicht der Vorinstanzen bereits nach dem Mietvertrag oder im Wege einer ergänzenden Auslegung desselben gegeben. Es ist davon auszugehen, daß beide Mietverträge auf die Dauer von 99 Jahren abgeschlossen wurden, wobei für die Gesamtdauer ein im voraus zu bezahlender Bestandzins von je S 40.000,- vereinbart wurde. über die Frage, wer die anteiligen Betriebskosten zu tragen hat, ist in den Verträgen nichts enthalten, und es wurde auch nicht festgestellt, daß die Parteien diese Frage erörtert hätten. Der vereinbarte Bestandzins ist nun keineswegs so hoch, daß die Klägerin davon ausgehen konnte, damit seien auch die auf die Bestandobjekte entfallenden Betriebskosten abgedeckt. Selbst unter Berücksichtigung des Umstandes, daß der Bestandzins für die gesamte Dauer des Vertrages im voraus bezahlt wurde, sodaß auch eine angemessene Verzinsung veranschlagt werden kann, würde sich eine Jahresmiete ergeben, welche schon die derzeit auflaufenden Betriebskosten von über S 4.000,- jährlich kaum decken könnte. Die Beklagte konnte unter diesen Umständen im Hinblick auf die lange Dauer des Bestandvertrages und die jährlich wesentlich steigenden Betriebskosten redlicherweise nicht davon ausgehen, daß die auf die Abstellplätze entfallenden Betriebskosten von der Vermieterin getragen würden, die damit auf Dauer gesehen aus der Vermietung nicht nur keinen Ertrag erzielen, sondern sogar mit nicht unerheblichen Kosten belastet worden wäre. Daß auf die Bestandobjekte gar keine Betriebskosten entfallen, konnte die Beklagte ebenfalls nicht anrechnen, fallen doch darunter nicht nur die Kosten für Wasser und Beheizung (die in den Garagen nicht auflaufen), sondern auch eine Reihe weiterer Kosten, welche die Miteigentümer treffen, wie die Kosten für Versicherungen, die Hausverwaltungskosten, Kanalgebühren, Müllabfuhr, Grundsteuer und anderes. Daraus, daß der seinerzeitige Gebäudeverwalter in einem Schreiben an einen anderen Wohnungseigentümer darauf hingewiesen hat, daß die Garagenabstellflächen keine Betriebskosten verursachten, kann die Beklagte für ihr Bestandverhältnis mit der Klägerin nichts ableiten, stand es doch in keinem Zusammenhang mit der zwischen den Streitteilen strittigen Frage. Die Bestandverträge zwischen den Streitteilen sind daher um das zu ergänzen, was der übung des redlichen Verkehrs entspricht (Rummel in Rummel, ABGB, Rz 9, 11, 13 und 17 zu § 914 mwN). Redliche und vernünftige Parteien hätten aber unter den gegebenen Umständen vereinbart, daß die auf die Bestandobjekte entfallenden Betriebskosten von der Mieterin zu tragen sind. Nur eine solche Regelung hätte die Interessen beider Parteien gebührend berücksichtigt. Daß aber für die Jahre 1980 bis einschließlich 1982 auf die Bestandobjekte Betriebskosten im Betrag von zusammen S 12.199,- entfallen und die Klägerin zumindest die ihr für 1980 und 1981 vorgeschriebenen Betriebskosten bezahlt hat, wurde vom Erstgericht unbekämpft festgestellt. Auch die Revision bringt gegen die Höhe des Zahlungsbegehrens nichts vor. Ihr Hinweis, daß die Höhe des geschuldeten Betrages immer strittig gewesen sei, bezieht sich ausschließlich auf die Frage, ob nach § 33 Abs.2 und 3 MRG vorzugehen wäre.

War jedoch die Weigerung der Beklagten, die anfallenden Betriebskosten zu bezahlen, nicht berechtigt, dann konnte die Klägerin mit Rücksicht darauf, daß die Beklagte den Rückstand trotz Mahnung nicht bezahlt hat, die Aufhebung der Bestandverträge gemäß § 1118 ABGB verlangen. Gegen die diesbezüglichen Ausführungen des Berufungsgerichtes wird in der Revision nichts vorgebracht, weshalb auf sie verwiesen werden kann.

Der außerordentlichen Revision war daher ein Erfolg zu versagen. Der Ausspruch über die Kosten des Revisionsverfahrens gründet sich auf die §§ 40 und 50 ZPO.

Anmerkung

E06135

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1985:0040OB00517.85.0625.000

Dokumentnummer

JJT_19850625_OGH0002_0040OB00517_8500000_000

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, http://www.ogh.gv.at

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at